

CASBEE<sup>®</sup>-不動産【集合住宅】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

| 建物概要         |               |              |                      |          |             |
|--------------|---------------|--------------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | CITY SPIRE韮公園 | 敷地面積         | 335 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 大阪府大阪市西区      | 建築面積         | 193 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2023年11月1日  |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域     | 延床面積         | 1,561 m <sup>2</sup> | 作成者      | 福士 明子       |
| 建物用途         | 共同住宅          | 地上11F<br>RC造 |                      | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
| 竣工年月         | 2004年3月3日     |              |                      | 確認日      | 2023年11月27日 |
| 直近の大規模改修実施年月 |               |              |                      | 確認者      | 福士 明子       |
|              |               | 平均居住人員       | 50 人                 | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
|              |               | 年間使用時間       | 8,760 時間/年           |          |             |

| 評価結果                                         |                  |             |   |    |  |
|----------------------------------------------|------------------|-------------|---|----|--|
| <div><div>71.1</div><div>/100</div></div> 合計 | <div>★★★★★</div> | S ランク:★★★★★ | ≧ | 78 |  |
| (得点 / 満点)                                    |                  | A ランク:★★★★  | ≧ | 66 |  |
|                                              |                  | B+ランク:★★★★  | ≧ | 60 |  |
|                                              |                  | B ランク:★★    | ≧ | 50 |  |
| ポイントは小数点第1位までの表示とする                          |                  |             |   |    |  |

| 1. エネルギー／温暖化ガス |      |                   |                                              |                        |                                            |
|----------------|------|-------------------|----------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| 評価             | 最大加点 |                   | 指標                                           | (*)は参考値                | 評価値                                        |
| 適合             |      | 必須項目              | :省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制             |                        |                                            |
|                |      | 根拠等               | 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定 | 一次エネルギー(目標値)           | 265 MJ/m <sup>2</sup> ・年                   |
| 15.0           | 20   | 1.1 使用・排出原単位(計算値) |                                              |                        |                                            |
|                |      | 根拠等               | 実績値より                                        | 一次エネルギー(計画値)           | 267.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                   |                                              | 二次エネルギー(*)             | 27.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                   |                                              | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 13.1 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0            | 5    | 1.2 使用・排出原単位(実績値) | 共用部の評価                                       |                        |                                            |
|                |      | 根拠等               | エネルギー消費量実績値一覧参照                              | 一次エネルギー(実績値)           | 267.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                   | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76                         | 二次エネルギー(*)             | 27.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                   | CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)            | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 13.1 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 1.0            | 5    | 1.3 省エネルギー(仕様評価)  | 専有部の省エネ対策                                    |                        |                                            |
|                |      | 根拠等               | [3]                                          | 導入された対策項目数             | 1.0 項目                                     |
| 3.0            | 5    | 1.4 自然エネルギー       |                                              |                        |                                            |
|                |      | 根拠等               | 導入していない                                      | 利用率                    | %                                          |
| 24.0           | 30   | 合計                |                                              |                        |                                            |

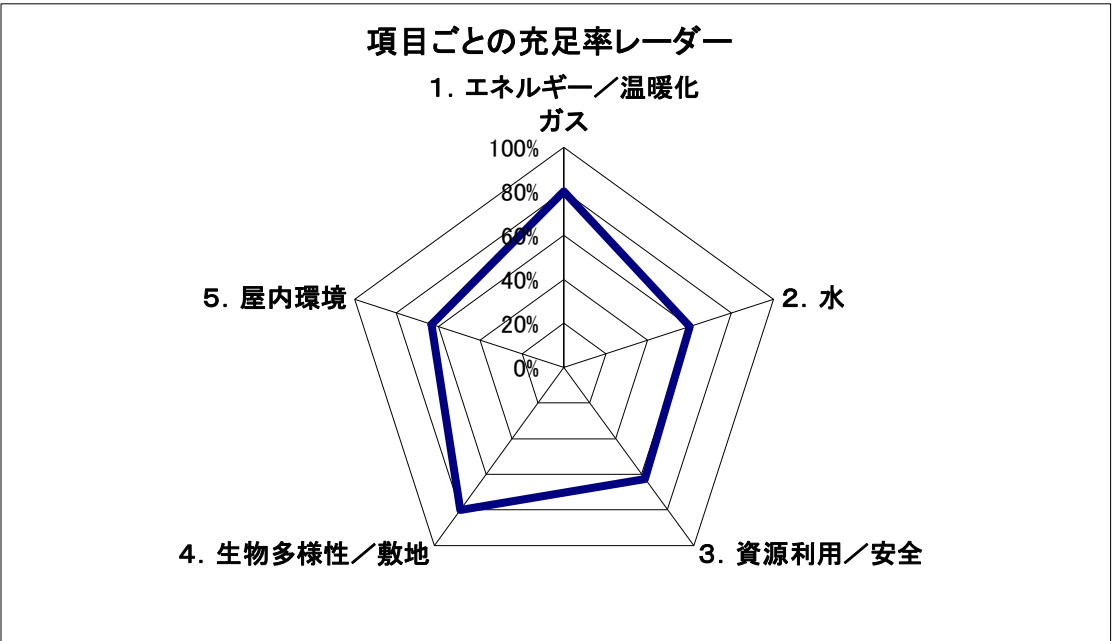
| 2. 水 |      |                |                           |           |                         |
|------|------|----------------|---------------------------|-----------|-------------------------|
| 評価   | 最大加点 |                | 指標                        |           | 評価値                     |
| 適合   |      | 必須項目           | :目標設定、モニタリング、運用管理体制       |           |                         |
|      |      | 根拠等            | 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定       | 水使用量(目標値) | L/m <sup>2</sup> ・年     |
|      | 0    | 2.1 水使用量(計算値)  | 評価しない                     |           |                         |
| 1.0  | 5    | 2.2 水使用量(仕様評価) |                           |           |                         |
|      |      | 根拠等            | 特になし                      | 水使用量(計画値) | L/m <sup>2</sup> ・年     |
| 5.0  | 5    | 2.3 水使用量(実績値)  |                           |           |                         |
|      |      | 根拠等            | 共用部、専有部合わせた建物全体での計量のため推計値 | 水使用量(実績値) | 8.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 6.0  | 10   | 合計             |                           |           |                         |

| 3. 資源利用／安全 |      |                                        |                       |                            |         |
|------------|------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------|
| 評価         | 最大加点 |                                        | 指標                    |                            | 評価値     |
| 適合         |      | 必須項目                                   | :新耐震基準への適合またはIs値、If値  |                            |         |
|            |      | 根拠等                                    | 新耐震基準に適合              | なし                         |         |
| 3.0        | 5    | 3.1 高耐震・免震等                            | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 |                            |         |
| 3.0        |      | 3.1.1 耐震性                              |                       |                            |         |
|            |      | 根拠等                                    | 建築基準法に定められた耐震性を有する    |                            |         |
| 3.0        |      | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                       |                            |         |
|            |      | 根拠等                                    | 導入していない               |                            |         |
| 3.0        | 5    | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制                   | 3.2.1と3.2.2の平均で評価する   |                            |         |
|            |      | 3.2.1 再生材利用率                           | ①と②の平均で評価する           |                            |         |
|            |      | ① 躯体材料                                 | 使用していない               | リサイクル材品目数(非構造材)            | 1 品目    |
|            |      | ② 非構造材料                                | リサイクル資材を使用している        |                            |         |
| 3.0        |      | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                       | 取組数                        | 3 ポイント  |
|            |      | 根拠等                                    | [1]、[3]、[6]           |                            |         |
| 3.0        | 5    | 3.3 躯体材料の耐用年数                          |                       | 経過年数＋今後の想定耐用年数             | 年       |
|            |      | 根拠等                                    | 建築基準法に定める対策が講じられている   | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |         |
| 3.5        | 5    | 3.4 主要設備機器の更新必要間隔／設備の自給率向上／維持管理／バリアフリー |                       |                            |         |
| 4.0        |      | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                       | 更新年数の平均値                   | 18 年    |
|            |      | 根拠等                                    | 計算式参照                 | 自給率向上の取組数                  | 項目      |
| 1.0        |      | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                       |                            |         |
|            |      | 根拠等                                    | 特になし                  | 維持管理に関する取組数                | 13 ポイント |
| 5.0        |      | 3.4.3 維持管理                             |                       |                            |         |
|            |      | 根拠等                                    | [1]～[6]               |                            |         |
| 4.0        |      | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                       |                            |         |
|            |      | 根拠等                                    | 建築物移動等円滑化基準を満たしている    |                            |         |
| 12.5       | 20   | 合計                                     |                       |                            |         |

| 4. 生物多様性／敷地     |      |                           |                                    |                 |        |
|-----------------|------|---------------------------|------------------------------------|-----------------|--------|
| 評価              | 最大加点 |                           | 指標                                 |                 | 評価値    |
| 適合              |      | 必須項目                      | :特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない   |                 |        |
|                 |      | 根拠等                       | 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない      | なし              |        |
| 8.0             | 10   | 4.1 生物多様性の向上              |                                    |                 |        |
| [4.2対象外の時は点数を倍] |      | 根拠等                       | [1]、[3]                            | ②取組表による場合のポイント数 | 2 ポイント |
| 0.0             | 0    | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生    |                                    |                 |        |
| [対策不要は対象外]      |      | 根拠等                       | 土壌汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定にない            | なし              |        |
| 5.0             | 5    | 4.3 公共交通機関の接近性            |                                    |                 |        |
| 5.0             |      | 4.3.1 公共交通機関の接近性          |                                    | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 8 分圏内  |
|                 |      | 根拠等                       | 阿波座駅 徒歩5分                          |                 |        |
|                 |      | 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 | 評価しない                              |                 |        |
| 3.0             | 5    | 4.4 自然災害リスク対策             |                                    | リスクの合計数         | 4 種類   |
|                 |      | 根拠等                       | リスクの合計数は4種だが、3種については有効な防災対策を実施している |                 |        |
| 16.0            | 20   | 合計                        |                                    |                 |        |

| 5. 屋内環境 |      |                     |                                   |        |         |
|---------|------|---------------------|-----------------------------------|--------|---------|
| 評価      | 最大加点 |                     | 指標                                |        | 評価値     |
| 適合      |      | 必須項目                | :建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合           |        |         |
|         |      | 根拠等                 | 質問票への適合                           | なし     |         |
|         |      | 5.1 自然利用            |                                   |        |         |
| 1.6     | 3    | 5.1.1 昼光利用          | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3         |        |         |
| 2.0     |      | 5.1.1.1 自然採光        |                                   | 開口率    | 32.8 %  |
|         |      | 根拠等                 | 計算式参照                             |        |         |
| 1.0     |      | 5.1.1.2 昼光利用設備      |                                   | 昼光利用設備 | 種類      |
|         |      | 根拠等                 | 昼光利用設備がない                         |        |         |
| 1.0     | 3    | 5.1.2 通風・排熱         |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | 居室に自然換気開口がある                      |        |         |
| 2.0     | 3    | 5.1.3 眺望・ゆとり        |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | 天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置 | 天井高    | 2.4 m以上 |
|         |      | 5.2 健康・快適           |                                   |        |         |
| 1.0     | 2    | 5.2.1 暑さ・寒さ         |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | レベル2を満たさない                        |        |         |
| 2.0     | 2    | 5.2.2 主要な居室の冷房・暖房   |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | 居室に冷暖房装置を実装している                   |        |         |
| 2.0     | 2    | 5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気 |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | 化学汚染物質を抑える建材を使用している               |        |         |
| 1.0     | 2    | 5.2.4 騒音・遮音         |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | レベル2を満たさない                        |        |         |
| 2.0     | 3    | 5.3 防犯対策            |                                   |        |         |
|         |      | 根拠等                 | エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視   |        |         |
| 12.6    | 20   | 合計                  |                                   |        |         |

CITY SPIRE韮公園



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の計算値/実績値、水使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・徒歩5分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

CITY SPIRE 韋公園